

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 日

鹿児島地方裁判所民事第 3 部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 2 月 12 日から 令和 8 年 2 月 19 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 日 午前 9 時 00 分 場 所 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 月 11 日 午前 10 時 00 分 場 所 鹿児島地方裁判所民事第 3 部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 1 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～9	25,270,000 20,216,000	一括	5,054,000	228,696	19,754
1	370,000				
2	330,000				
3	160,000				
4	9,330,000				
5	6,620,000				
6	1,850,000				
7	2,500,000				
8	1,560,000				
9	2,550,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|----------------------|
| 1 | 所 | 在 | 始良市平松字新開 |
| | 地 | 番 | 1 1 6 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 9 0 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 2 | 所 | 在 | 始良市平松字新開 |
| | 地 | 番 | 1 1 6 3 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 9 . 8 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 始良市平松字新開 |
| | 地 | 番 | 1 1 6 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 9 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 始良市平松字新開 |
| | 地 | 番 | 1 1 7 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1 4 5 . 0 0 平方メートル |



物件目録

- 5 所 在 始良市平松字新開
地 番 1170番2
地 目 宅地
地 積 1525.03平方メートル
- 6 所 在 始良市平松字新開
地 番 1178番
地 目 雑種地
地 積 428平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 7 所 在 始良市平松字新開1170番地1
家屋 番号 1170番1
種 類 倉庫
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 221.80平方メートル
- 8 所 在 始良市平松字新開1170番地1
家屋 番号 1170番1の2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 56.02平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約61.02平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 木造陸屋根平家建

床 面 積 約50平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造陸屋根平家建

床 面 積 約5平方メートル

9 所 在 始良市平松字新開1170番地1

家屋 番号 1170番1の3

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 449.50平方メートル

(現況)

種 類 倉庫



物 件 明 細 書

令和 7年12月 9日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

1 不動産の表示

【物件番号1～9】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～6】

太陽光発電システム部分を除き、ヤマト運輸株式会社が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号7～9】

ヤマト運輸株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3, 5】

隣地(地番1169番3)との境界が不明確である。

【物件番号4～6】

隣地(地番1177番)との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権



利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。（このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 始良市平松字新開

地 番 1 1 6 3 番 1

地 目 雑種地

地 積 9 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 始良市平松字新開

地 番 1 1 6 3 番 4

地 目 宅地

地 積 7 9 . 8 8 平方メートル

3 所 在 始良市平松字新開

地 番 1 1 6 9 番 1

地 目 雑種地

地 積 3 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 始良市平松字新開

地 番 1 1 7 0 番 1

地 目 宅地

地 積 2 1 4 5 . 0 0 平方メートル



物 件 目 録

- 5 所 在 始良市平松字新開
地 番 1 1 7 0 番 2
地 目 宅地
地 積 1 5 2 5 . 0 3 平方メートル
- 6 所 在 始良市平松字新開
地 番 1 1 7 8 番
地 目 雑種地
地 積 4 2 8 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 7 所 在 始良市平松字新開 1 1 7 0 番地 1
家屋 番号 1 1 7 0 番 1
種 類 倉庫
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 2 2 1 . 8 0 平方メートル
- 8 所 在 始良市平松字新開 1 1 7 0 番地 1
家屋 番号 1 1 7 0 番 1 の 2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 5 6 . 0 2 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約 61.02 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 木造陸屋根平家建

床 面 積 約 50 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造陸屋根平家建

床 面 積 約 5 平方メートル

9 所 在 始良市平松字新開 1170 番地 1

家屋 番号 1170 番 1 の 3

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 449.50 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫



令和7年(ケ)第50号
令和7年9月3日受理
令和7年10月30日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 岩田 一重 (印)

物 件 目 録

- 1 所 在 始良市平松字新開
地 番 1 1 6 3 番 1
地 目 雑種地
地 積 9 0 平方メートル
- 2 所 在 始良市平松字新開
地 番 1 1 6 3 番 4
地 目 宅地
地 積 7 9 . 8 8 平方メートル
- 3 所 在 始良市平松字新開
地 番 1 1 6 9 番 1
地 目 雑種地
地 積 3 9 平方メートル
- 4 所 在 始良市平松字新開
地 番 1 1 7 0 番 1
地 目 宅地
地 積 2 1 4 5 . 0 0 平方メートル
- 5 所 在 始良市平松字新開
地 番 1 1 7 0 番 2
地 目 宅地
地 積 1 5 2 5 . 0 3 平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 6 | 所 在 | 始良市平松字新開 |
| | 地 番 | 1 1 7 8 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 2 8 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 始良市平松字新開 1 1 7 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 0 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 2 1 . 8 0 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 始良市平松字新開 1 1 7 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 0 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 6 . 0 2 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 始良市平松字新開 1 1 7 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 0 番 1 の 3 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 4 9 . 5 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		付近
土地	物件1～6		
現況地目	☒ 宅地(物件1～6) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者(ヤマト運輸株式会社) 土地所有者が本土地上下に下記建物、太陽光発電システムを所有し、占有している。なお、その他の者が資材置き場等として賃借し占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	物件4上に、従物等としてポール、件外物件として電柱及び支柱が存する。物件5及び6上に件外物件として太陽光発電システムが存する。		
建物	物件7		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を倉庫として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	物件9と外壁が接着しており、内部で行き来できる構造となっている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		付近
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☐ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件8		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約61.02㎡(約5㎡増築)		
物件目録にない附属建物	☐ ない 1 種類: 事務所 2 種類: 便所 ☒ ある 構造: 木造陸屋根平家建 構造: 木造陸屋根平家建 床面積: 約50㎡ 床面積: 約5㎡		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	従物等として工作物(物置)が存する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		付近
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☐ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件9		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 倉庫 ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を倉庫として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	物件7と外壁が接着しており、内部で行き来できる構造となっている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～9関係)		
占有範囲	☒ 全部 (但し、物件5及び6のうち太陽光発電システム設置場所 (約495㎡ (賃貸借契約書による。)) を除く部分) ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ ヤマト運輸株式会社	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 (空き家) (物件8) ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 (物件7及び9) ☒ 資材置場 (物件1～6)	
■関係人(■ヤマト運輸株式会社担当者) ■管理会社担当者)の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成28年1月1日	
最初の契約日	平成27年12月27日	
契約等期間	平成28年1月1日から ☒ 平成28年12月31日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	令和7年1月1日から ☒ 令和7年12月31日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金71万5000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☒ ある (■敷金650,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
管理会社担当者	1 本件土地建物は、平成28年から継続してヤマト運輸株式会社（以下「ヤマト運輸」という。）が倉庫及び資材置き場として賃借しています。 2 本件土地建物の賃貸借契約には本件土地に隣接している1177番の土地も含まれており、本件土地に1177番の土地を含めた7筆の土地をヤマト運輸が賃借していますが、そのうち物件5、6及び1177番の土地の一部は本件所有者会社が所有する太陽光発電システム敷地として利用されているため、賃貸場所から除外されています。 3 本件各建物のうち、物件7及び9は倉庫として利用されていますが、物件8は実際には利用されておらず、空き家となっています。 4 物件7及び9の建物は、令和7年6月の消防署における立入検査において消防設備の不備（消火設備、警報設備や避難設備等の未設置等）を指摘されています。なお、必要な設備を充足させるための作業や備品の整備費用を業者に見積もってもらったところ、約490万円かかるとのことでした。 5 現在は、本件建物の所有者会社の代表が亡くなっているため、本件建物を管理するための作業ができず、消防設備の設置作業も出来ていない状況です。
ヤマト運輸担当者	1 本件土地建物は、当社が資材等の置き場として利用する目的で賃借しています。 2 物件8の建物は居宅等としては利用しておらず、契約当初から空き家の状態です。 3 物件9の建物では以前雨漏りがありましたが、補修済みで現在は雨漏りはありません。 4 私どもが倉庫として利用している物件7及び9について、消防署の立入検査により、消防法上の不備を指摘されていることについては承知しています。
鹿児島地方法務局証明係担当者	1 9058番という地番は登記されていません。
始良市土木課担当者	1 9058番の土地は始良市で管理している公衆用道路になります。

執行官の意見

(物件1～6関係)

- 1 本件土地は物件7～9の建物敷地等として一体で利用されている。
- 2 本件土地は市道（1163番3の土地は登記簿上始良郡始良町名義の公衆用道路である。）に接面している。
- 3 本件土地を賃借しているヤマト運輸は、本件各土地と併せて1177番の土地（登記簿上本件所有者会社名義の雑種地である。）を賃借し、一体として資材置き場等として利用している（写真7）。
- 4 物件6の土地と物件5の土地の一部は1177の土地の一部とともに本件所有者会社が所有する太陽光発電システムの敷地として利用されており、ヤマト運輸の賃借部分からは除外されている。
- 5 物件3と物件5に隣接する1169-3との境界、物件4～6と隣接する1177との境界は外観上不明瞭である。
- 6 本件土地と接面する市道（9058番外）とは、最大で約3メートルの高低差が存する（写真3～5）。

(物件7関係)

- 1 本件建物は、ヤマト運輸により倉庫として利用されている。
- 2 目視では雨漏り跡等の傷みは確認できなかったが、天井材の割れが見られた（写真21）。
- 3 本件建物は物件9と内部で行き来できる構造になっている（写真24、25）。

(物件8関係)

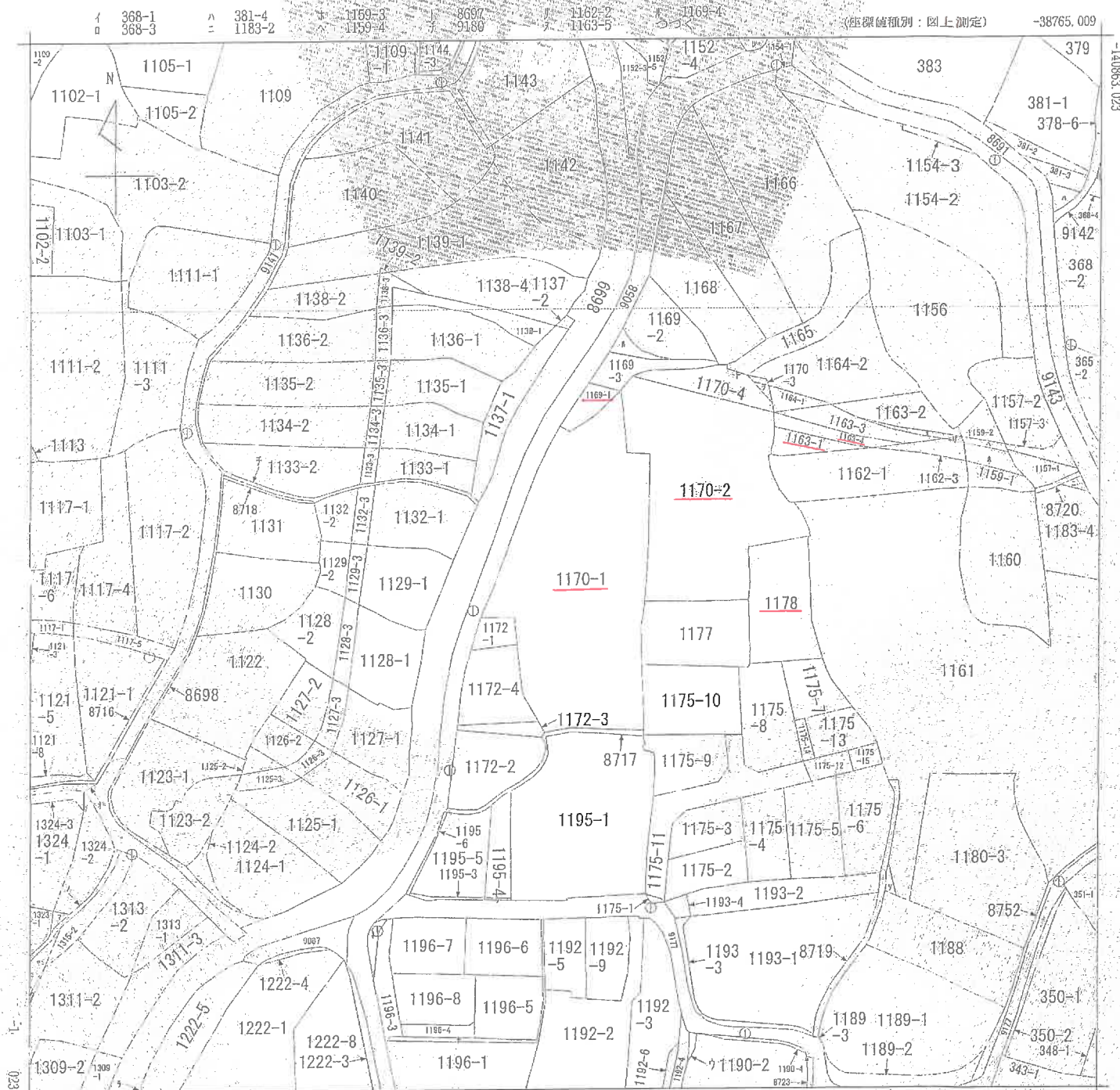
- 1 本件建物は、長期間利用されておらず、空き家となっている。
- 2 フローリングの傷み（写真27）、天井材の傷み（写真28～30、33）が見られた。それらの状況から雨漏りしているものと思われる。
- 3 未登記附属建物1（事務所）について、経年相応の劣化は認められるが、特筆すべき傷み等は目視では確認できなかった。
- 4 未登記附属建物2（便所）は1169-3（登記簿上始良郡始良町名義の公衆用道路である。）の土地にはみ出して存する可能性がある。

(物件9関係)

- 1 本件建物は、ヤマト運輸により倉庫として利用されている。
- 2 天井部分に雨漏り跡と思われるシミが見られた。なお、本件建物を利用しているヤマト運輸の担当者によると、雨漏りについては補修済みであり、現在は雨漏りはないとのことであった。
- 3 本件建物は物件7と内部で行き来できる構造となっている。
- 4 関係人によると、本件建物及び物件7の建物は、始良市消防本部の立入調査において火災予防上の不備を指摘されており、その不備を是正するのに必要な費用を業者に見積もってもらったところ、作業費用等は約490万円であったとのことである。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 9 月 4 日 8 : 00 - 8 : 30	執行官室	税務資料交付申請
7 年 9 月 9 日 14 : 35 - 14 : 45	執行官室 (電話)	ヤマト運輸担当者から聴取
7 年 9 月 1 7 日 14 : 20 - 16 : 40	物件所在地	立入調査、ヤマト運輸担当者と面談
7 年 1 0 月 2 日 13 : 30 - 13 : 35	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書 (1 1 7 7 番) 交付申請
7 年 1 0 月 3 日 15 : 05 - 15 : 20	執行官室 (電話)	管理会社担当者から聴取
7 年 1 0 月 1 5 日 16 : 45 - 16 : 50	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書 (1 1 6 9 番 3)、現在事項全部 証明書交付申請
7 年 1 0 月 1 7 日 9 : 10 - 9 : 15	執行官室 (電話)	始良市土木課担当者から聴取
7 年 1 0 月 1 7 日 16 : 10 - 16 : 20	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書 (1 1 6 3 番 3) 交付申請
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建 物内に立ち入った。 ☒ 令和 7 年 9 月 1 7 日 目的物件 (物件 8) は空き家で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	始良市平松字新開				地番	1170番1		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	日	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和35年11月			備付年月日(原図)	平成5年10月1日		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方法務局霧島支局管轄)

令和7年6月23日

鹿児島地方法務局

登記官

請求番号：6-1

(1/2)

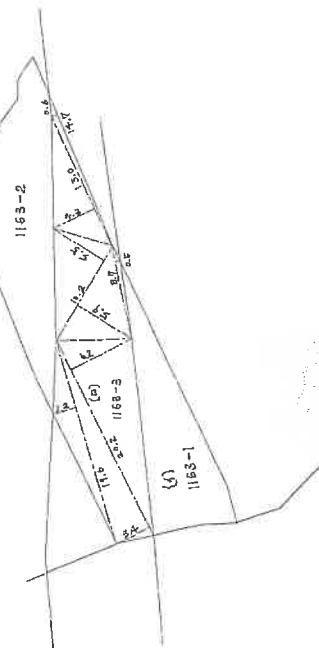
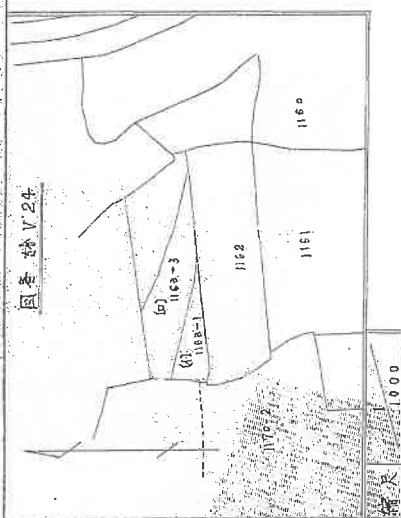
A3判をA4判に縮小した

230356

前 1163-1 後・新

地 番 1163-1

土地の所在 始良郡始良町平松字新南



計算式

$$\frac{156 \times 2.2}{2} = 21.56$$

$$\frac{20.2 \times (6.2 + 3.4)}{2} = 96.96$$

$$\frac{10.2 \times (5.5 + 5.5)}{2} = 58.14$$

$$\frac{8.7 \times 0.5}{2} = 2.175$$

$$\frac{13.0 \times 4.3}{2} = 27.95$$

$$\frac{14.7 \times 0.6}{2} = 4.41$$

$$\text{合 計 } 211.95 \text{ m}^2$$

$$(4) 302 - 211.95 = 90.05 \text{ m}^2$$

$$(1) 90 \text{ m}^2$$

$$(2) 211 \text{ m}^2$$

(日調連 9)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮 尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島県地方事務局長 鶴岡 支局長 管轄)
令和 7 年 6 月 23 日 鹿児島県地方事務局長

登記官

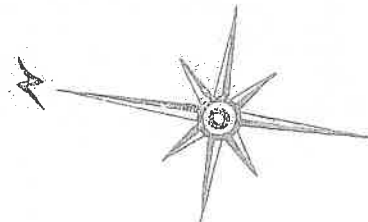
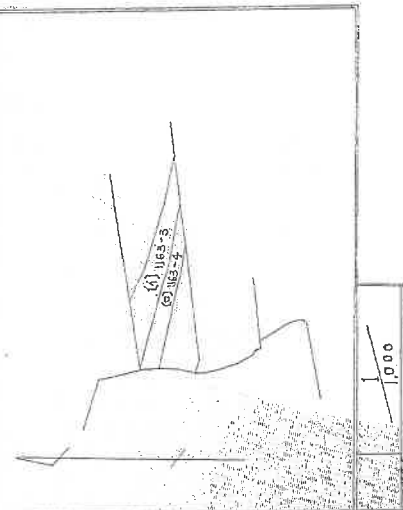
23

230357

前 1163-3 後・新

番 1163-3
1163-4

土地の所在 始良郡始良町平松字新開



$$\frac{18.80 \times 3.10}{2} = 29.14$$

$$\frac{18.80 \times 3.00}{2} = 28.20$$

$$\frac{7.90 \times 2.70}{2} = 10.665$$

$$\frac{9.50 \times 2.50}{2} = 11.875$$

$$(H) \quad 79.88m^2$$

$$(1) 211.00m^2 - 79.88m^2 = 131.12m^2$$

地積

$$(1) 1163-3 \quad 131.12m^2$$

$$(2) 1163-4 \quad 79.88m^2$$

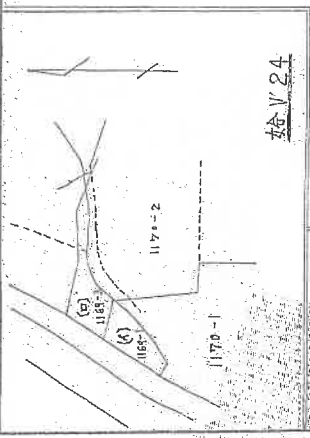
縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方方法務局 薩摩支局 管轄)
令和7年6月23日 鹿児島地方方法務局

登記官

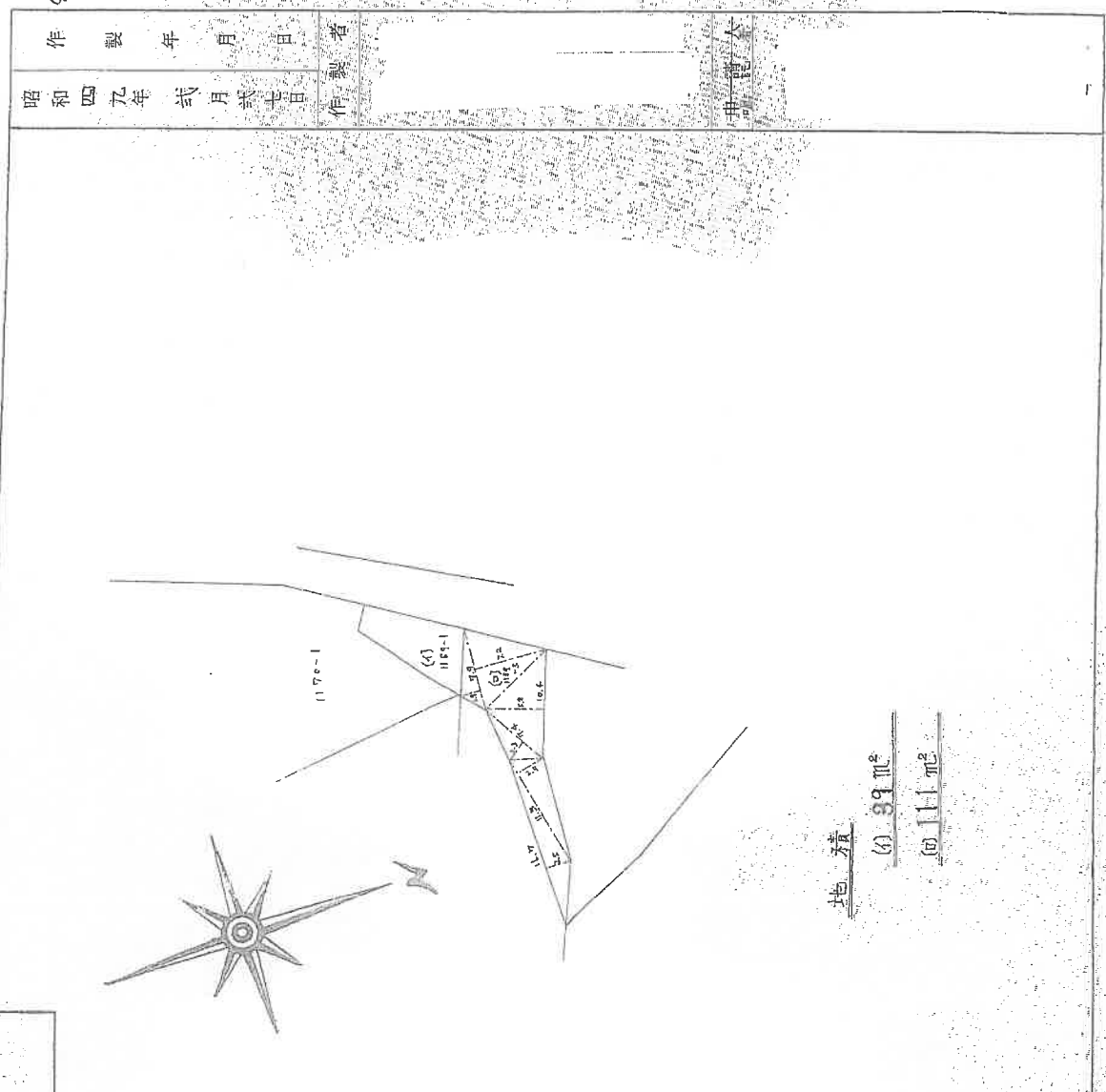
230361 前 1169-1 後・新
1169-3

地 番
土地の所在
始良郡始良町平松き新聞



縮尺 1/500

地 積 測 量 図



計 算 式	
16.7 x 2.5 =	41.75
11.3 x 2.9 =	32.77
7.4 x 2.3 =	17.02
10.4 x 5.8 =	60.32
7.9 x 7.2 =	56.88
7.9 x 1.9 =	15.01
計	223.75
面積	111.875

地 積
(a) 89 m²
(b) 111 m²

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

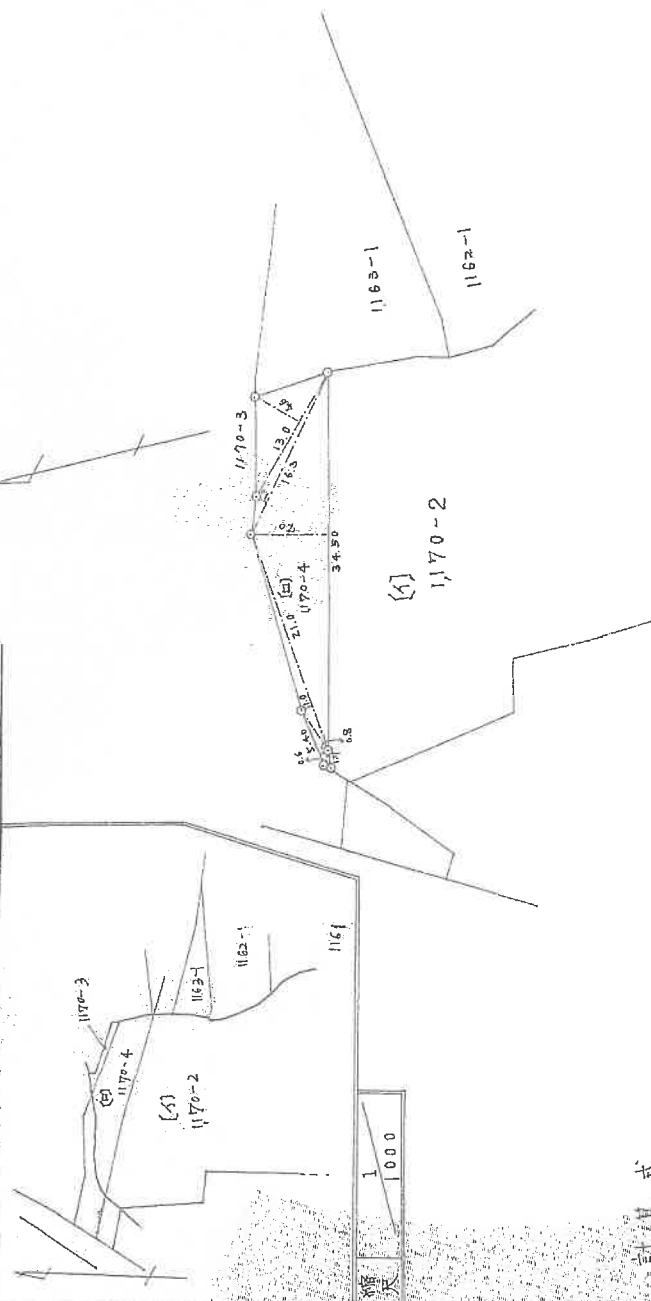
これは図面に記録されている内容を証明した量測である。
(鹿児島地方方法務局測量支局管理)
令和7年6月23日 鹿児島地方方法務局

A3判をA4判に縮小した

地番 1170-2 後・弟
1170-4

地積測量図

土地の所在 始良郡始良町平 松守新聞



計算法

$$\begin{aligned} \frac{1170 \times 0.60}{2} &= 0.51 \\ \frac{11.30 \times 1.00}{2} &= 10.50 \\ \frac{5.40 \times 0.80}{2} &= 2.16 \\ \frac{16.30 \times 1.00}{2} &= 8.15 \\ \frac{34.50 \times 1.00}{2} &= 120.75 \\ \frac{13.00 \times 4.60}{2} &= 29.90 \end{aligned}$$

$$(1) \quad 171.97 \text{ m}^2$$

$$(2) \quad 1697.00 \text{ m}^2 - 171.97 \text{ m}^2 = 1525.03 \text{ m}^2$$

地積

$$(1) \quad 1525.03 \text{ m}^2$$

$$(2) \quad 171.97 \text{ m}^2$$

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方方法務局鹿児島支局管轄)
令和7年6月23日 鹿児島地方方法務局

登記簿

345936

建各

階平

図面

図面

家屋番号 1170-1

建物の所在 始良郡始良町平松字新開 1170番地1

1/2

各階平面図 $S=1/500$

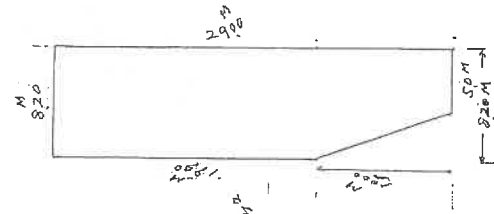
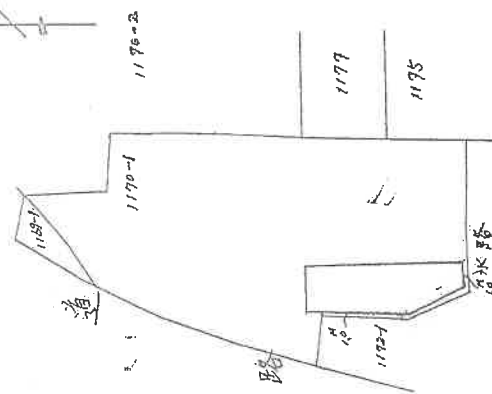
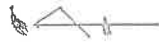
建物図面 $S=1/1000$

床面積

$$820 \times 1900 = 15580 \text{ m}^2$$

$$1000 \times (50 + 820) = 6600$$

$$\text{合計 } 22180 \text{ m}^2$$



S 50 3 8

作製年月日 昭和50年3月4日

作製者

申請人

(日調連15)

縮尺 1/1000 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

345937

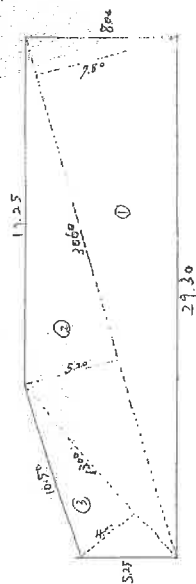
建築物階平面図

家屋番号 1170番

建築物の所在 鹿児島市姶良郡松島新開 91

2/2

平面図



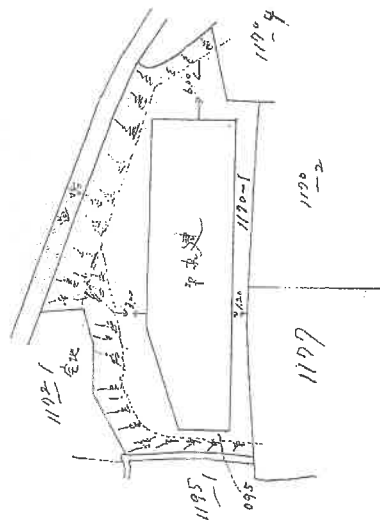
求積

- ① $30.60 \times 9.80 = 238.68$
- ② $30.60 \times 5.20 = 159.12$
- ③ $13.00 \times 4.00 = 52.00$

$$\frac{449.80}{2} = 224.90$$

床面積 224.90M²

建物図面



昭和50年10月24日 製作者 申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300 1/500

(日調進 15)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(鹿児島県地方自治局 鹿児島支局 鹿児島支局)

令和7年6月23日

鹿児島地方自治局

登記官

A3判をA4判に縮小した

令和7年6月23日

鹿兒島地方法務局

登記冊

A3判をA4判に縮小した

請求番号：6-3

 $(1/2)$

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

作者

飞蝶

1/250

申請人

只
盤

✓

345938各階平面図

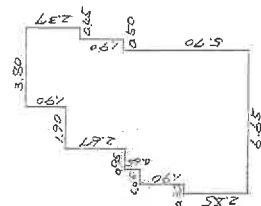
建 物 圖 面

1170 ~ 1 ~ 2

始良郡始良町平松字新荊 1150. ~ 1

吟
梅
賦

各階平面圖

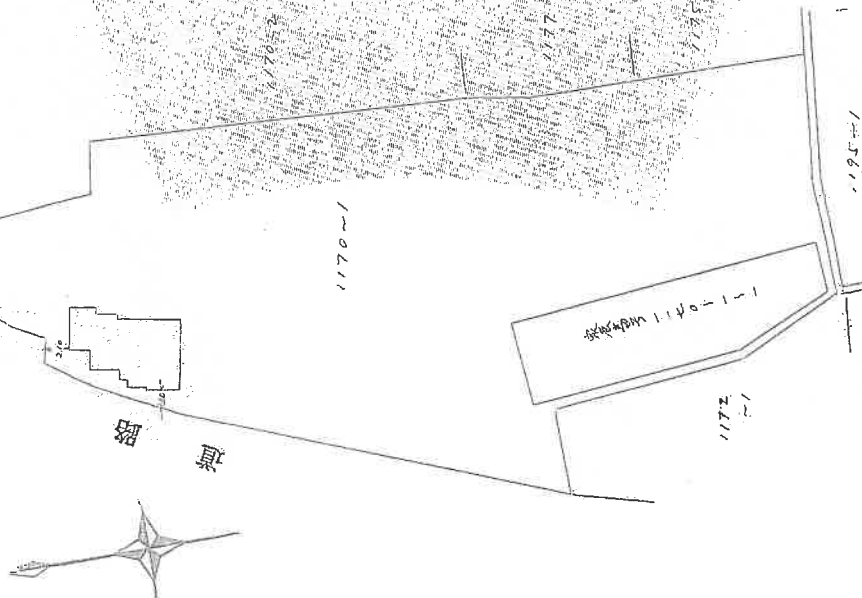


積面床

2.85	x 0.30	=	0.8550
0.65	x 4.75	=	3.0875
0.95	x 5.40	=	5.1300
1.90	x 8.07	=	15.3330
2.85	x 9.77	=	28.4445
2.37	x 0.45	=	1.0665
4.37	x 0.50	=	2.1850
			56.0315

五

面义物靈



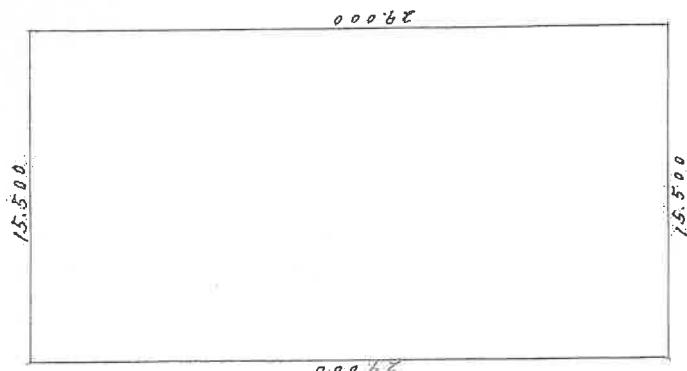
55. 2. 12

345939 各階平面図

建物図面
各階平面図

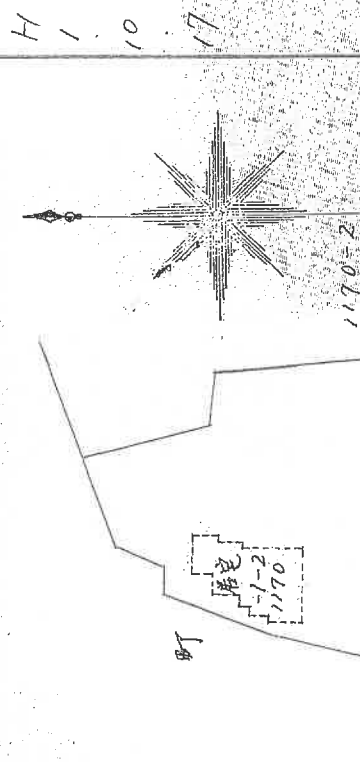
家屋番号 1170-1-3

建物の所在 始良郡始良町平松字新開1170番地1



床面積

$$29.000 \times 15.500 = 449.50 \text{ m}^2$$
$$449.50 \text{ m}^2$$



(日 12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
(鹿児島県地方方法務局 鹿児島支庁管理)

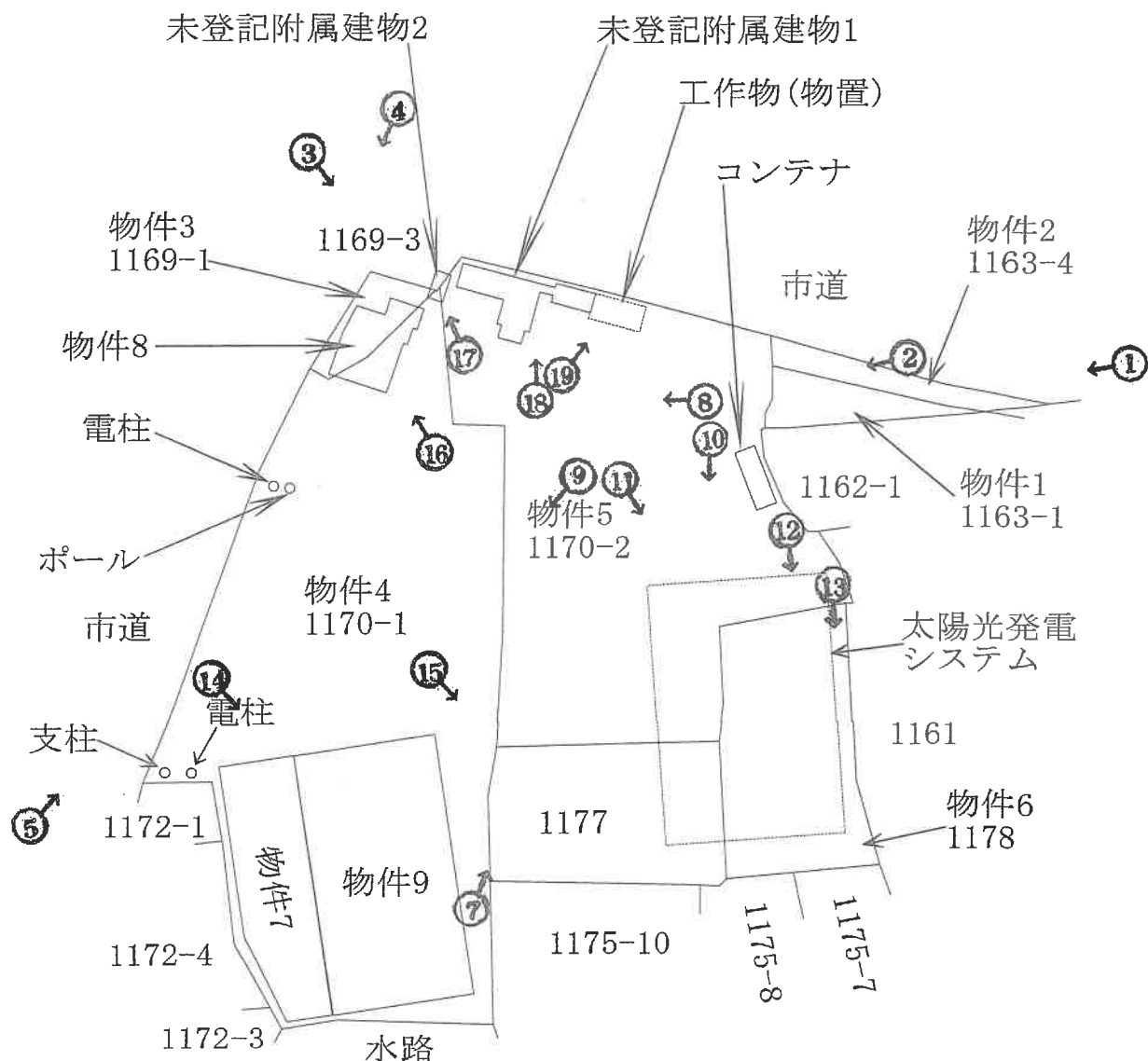
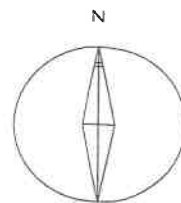
令和7年6月23日

鹿児島県地方方法務局

登記官

A3判をA4判に縮小した

土地建物位置関係図

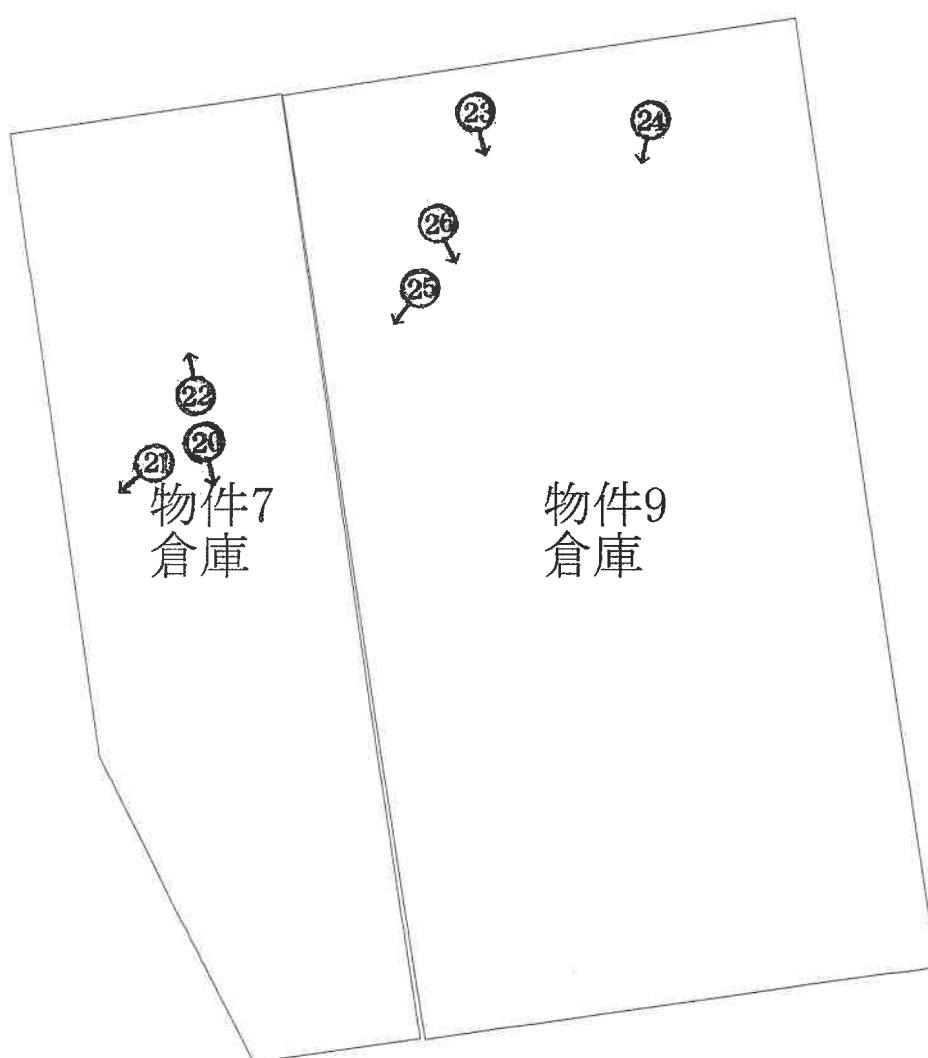
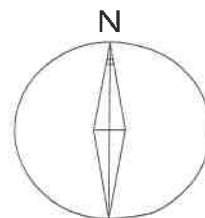


未登記附属建物1:事務所・木造陸屋根平家建・約50㎡
未登記附属建物2:便所・木造陸屋根平家建・約5㎡

↑
写真番号及び撮影場所

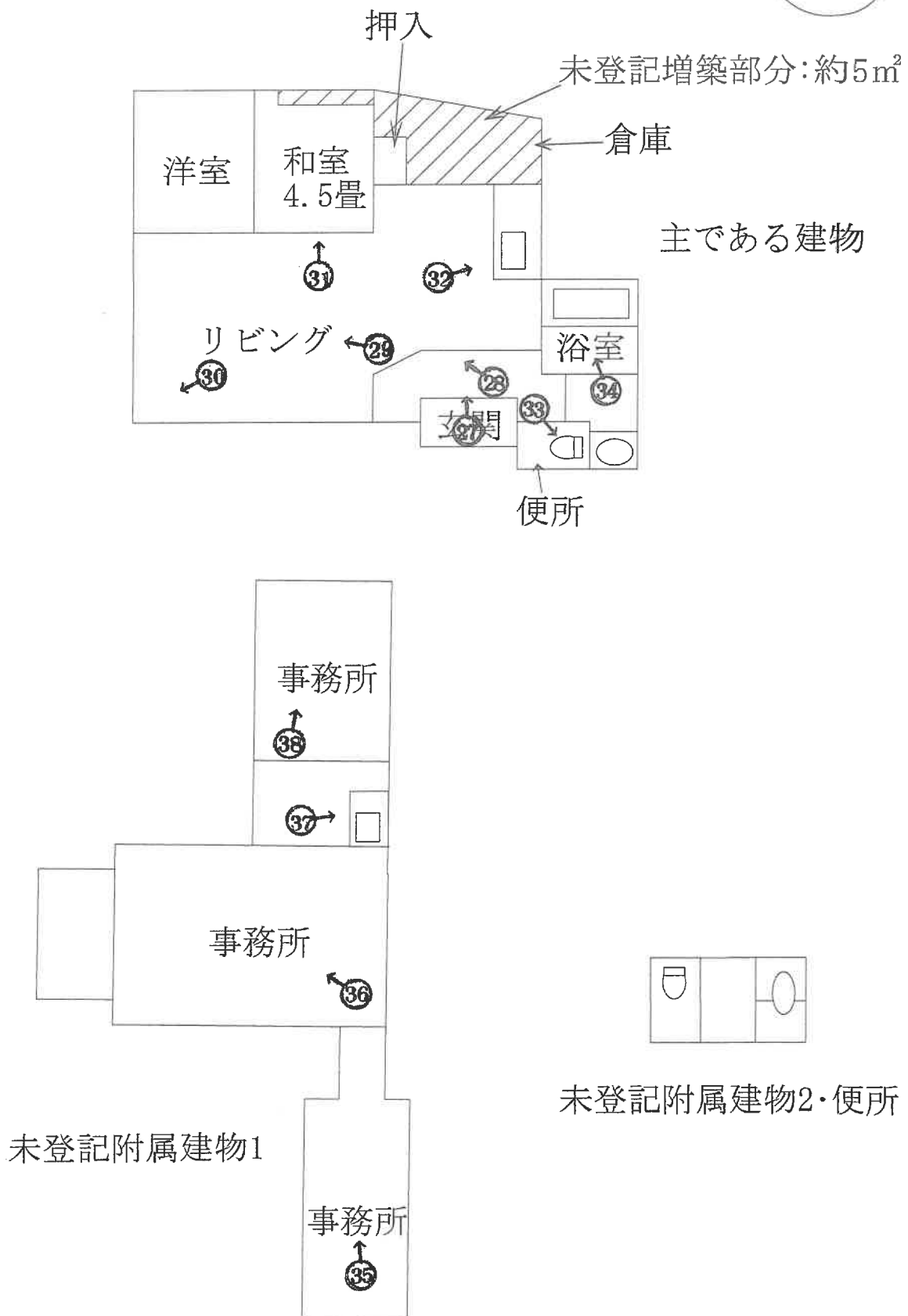
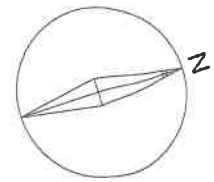
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図（物件7・9）



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図 (物件8)



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真1

本件土地



写真2

本件土地



写真3



写真4



写真5

本件土地



写真6

物件7

物件9

本件土地



写真7 目的外土地(1177番)に置かれた荷物の状況

1177番



写真8

物件8

物件8未登記附属建物1

工作物(物置)



写真9



写真10



写真11

本件土地上に存する太陽光パネル



写真12

本件土地上に存する太陽光パネル



写真13

本件土地上に存する太陽光パネル



写真14

物件9

物件7



写真15 赤点線は境界付近と思われる線

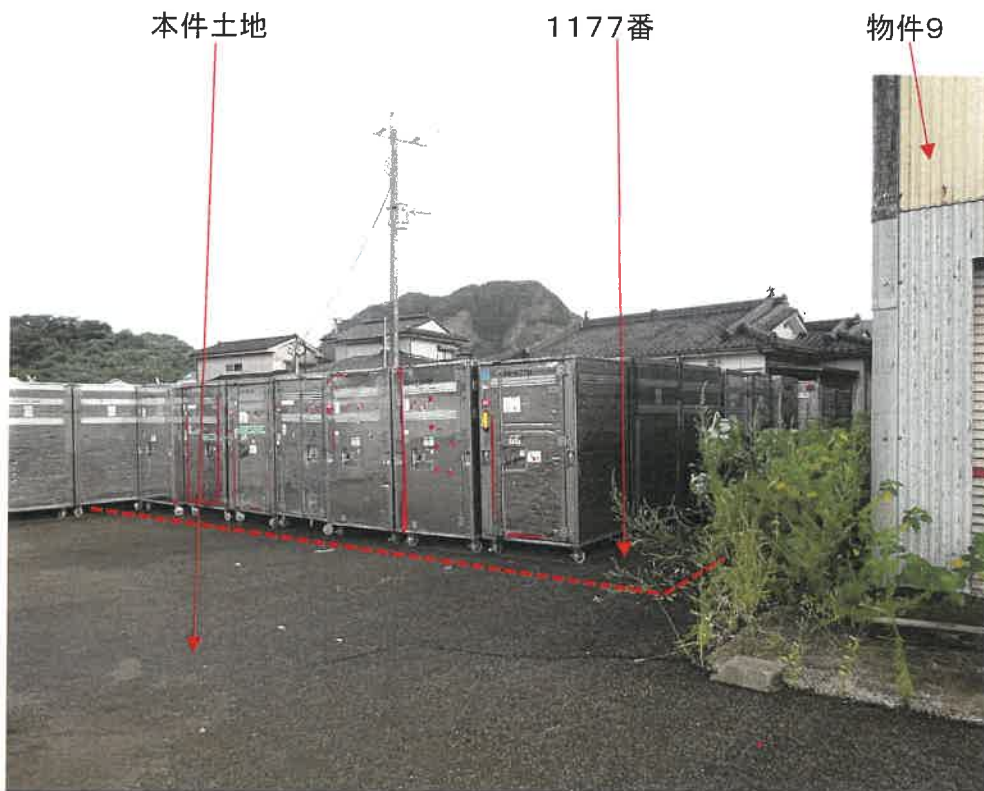


写真16



写真17

物件8

物件8未登記附属建物2

物件8未登記附属建物1



写真18

物件8未登記附属建物1



写真19

工作物(物置)



写真20 物件7内部



(30枚目)

写真21

天井材の割れ



写真22



(31枚目)

写真23 物件9内部



写真24



写真25 物件9内部から物件7内部を見た状況

物件7



写真26

雨漏り跡と思われる天井部分の染み



(33枚目)

写真27 物件8内部

フローリングの傷み



写真28

天井の傷み



写真29

朽ち落ちたと思われる天井材



写真30

天井材の傷み



写真31



写真32



写真33 天井材の傷み



写真34



写真35 物件8未登記附属建物1内部



写真36



写真37



写真38



令和 7年（ケ）第 50号
令和 7年 9月17日 現地調査
令和 7年11月 5日 評 価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
泊 成人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,270,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 370,000円
物件2 (土地)	金 330,000円
物件3 (土地)	金 160,000円
物件4 (土地)	金 9,330,000円
物件5 (土地)	金 6,620,000円
物件6 (土地)	金 1,850,000円
物件7 (建物)	金 2,500,000円
物件8 (建物)	金 1,560,000円
物件9 (建物)	金 2,550,000円

- 1 一括価格は、物件1～9の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1～6の内訳価格は物件7～9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7～9の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	在 番 目 積 始良市平松字新開 1163番1 雑種地 90㎡	宅地
2	所在地 地目 地積	在 番 目 積 始良市平松字新開 1163番4 宅地 79.88㎡	
3	所在地 地目 地積	在 番 目 積 始良市平松字新開 1169番1 雑種地 39㎡	宅地
4	所在地 地目 地積	在 番 目 積 始良市平松字新開 1170番1 宅地 2,145.00㎡	
5	所在地 地目 地積	在 番 目 積 始良市平松字新開 1170番2 宅地 1,525.03㎡	
6	所在地 地目 地積	在 番 目 積 始良市平松字新開 1178番 雑種地 428㎡	宅地
7	所 家 種 構 床 面 番 号 類 造 積	在 番 目 積 始良市平松字新開1170番地1 1170番1 倉庫 木造スレート葺平家建 221.80㎡	
8	所 家 種 構 床 面 番 号 類 造 積	在 番 目 積 始良市平松字新開1170番地1 1170番1の2 居宅 木造セメント瓦葺平家建 56.02㎡	約61.02㎡ (附属建物)
	符 種 構 床 面 号 類 造 積		未登記1 事務所 木造陸屋根平家建 約50㎡

番号	所在等	登 記	現 況
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記 2 便所 木造陸屋根平家建 約5㎡
9	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	始良市平松字新開1170番地1 1170番1の3 車庫 鉄骨造スレート葺平家建 449.50㎡	倉庫

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2, 3, 4, 5, 6）

位 置 ・ 交 通	JR日豊本線「始良」駅の北西方約3.5km 始良市役所の西方約3.6km (いずれも直線距離 別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	受命物件の存する地域は、始良市役所の西方約3.6kmで、事業所・一般住宅等が見られる地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 無
画 地 条 件	地積 : 4,306.91m ² 間口 : 約66.0m 奥行 : 約85.0m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 前面道路より高い 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	北約6.0m舗装市道(建築基準法上の道路である) 西約4.5m舗装市道(建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	執行官の「現況調査報告書」を参照。	
供給処理施設	上水道: あり 都市ガス: なし 下水道: なし	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査等に基づき調査した範囲では土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。ただし、評価人としての調査には限界があり、詳細については専門家による調査を要する。	

特 記 事 項	・ 物件4上に、電柱、ポール及び支柱が存するが、特段の増減価要因とはならないものと判断した。 ・ 物件5,6上に、件外物件として、太陽光発電システムが存する。 ・ 物件1～9(物件5及び6のうち太陽光発電システム設置場所を除く)は、目的外土地である1177番の土地とともに第三者に賃貸借に供されている。詳細は、執行官の現況調査報告書参照。 ・ 本件土地は、接面道路との間で高低差があるために鹿児島県の建築基準法施行条例第3条により、建物の建築に際して何らかの規制を受ける可能性がある。詳細は役所の担当部署にて確認を要する。 ・ 物件7～9の敷地利用権が、物件1～6の全域に及ぶと判断した。各建物の敷地利用権の及ぶ範囲は、それぞれの建物の床面積の割合とし、評価にあたっては、各土地を下記のとおりとして、評価を行う。 物件1 物件7の敷地利用権の及ぶ範囲「物件1-イ」(25.36㎡) 物件8の敷地利用権の及ぶ範囲「物件1-ロ」(13.26㎡) 物件9の敷地利用権の及ぶ範囲「物件1-ハ」(51.38㎡) 物件2 物件7の敷地利用権の及ぶ範囲「物件2-イ」(22.50㎡) 物件8の敷地利用権の及ぶ範囲「物件2-ロ」(11.77㎡) 物件9の敷地利用権の及ぶ範囲「物件2-ハ」(45.61㎡) 物件3 物件7の敷地利用権の及ぶ範囲「物件3-イ」(10.99㎡) 物件8の敷地利用権の及ぶ範囲「物件3-ロ」(5.75㎡) 物件9の敷地利用権の及ぶ範囲「物件3-ハ」(22.26㎡) 物件4 物件7の敷地利用権の及ぶ範囲「物件4-イ」(604.29㎡) 物件8の敷地利用権の及ぶ範囲「物件4-ロ」(316.09㎡) 物件9の敷地利用権の及ぶ範囲「物件4-ハ」(1224.62㎡) 物件5 物件7の敷地利用権の及ぶ範囲「物件5-イ」(429.63㎡) 物件8の敷地利用権の及ぶ範囲「物件5-ロ」(224.73㎡) 物件9の敷地利用権の及ぶ範囲「物件5-ハ」(870.67㎡) 物件6 物件7の敷地利用権の及ぶ範囲「物件6-イ」(120.58㎡) 物件8の敷地利用権の及ぶ範囲「物件6-ロ」(63.07㎡) 物件9の敷地利用権の及ぶ範囲「物件6-ハ」(244.35㎡)
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 昭和50年 2月25日新築 経過年数 51年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 スレート等
床面積（現況）	221.80㎡
現 況 用 途 等	現況用途 倉庫 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	天井材の割れが認められる。
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。
特 記 事 項	・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性は否定できない。詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・物件9と外壁が接着しており、内部で行き来できる構造となっている。 ・物件7及び9の建物は、消防署による立入検査で消防設備の不備を指摘されているとのことである。

(物件8)

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 昭和55年 1月10日新築 経過年数 46年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 モルタル等 内 壁 ビニールクロス・合板等 天 井 合板等 床 畳・フローリング等 設 備 水道・電気・トイレ
床面積（現況）	約61.02㎡
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	フローリング、天井板の傷みが認められる。
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。
特 記 事 項	・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性は否定できない。詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・主である建物は、約5㎡増築(未登記)されている。 ・下記の未登記建物2棟が存する。未登記附属建物2は、1169番3の土地にはみ出して存する可能性がある。 未登記附属建物1:事務所・木造陸屋根平家建・約50㎡ 未登記附属建物2:便所・木造陸屋根平家建・約5㎡ ・主である建物の未登記増築時期及び未登記附属建物の建築時期は不明であるが、現況より、経済的残存耐用年数は残っていないもの判断した。 ・従物等として、工作物(物置)が存するが、特段の経済的価値は無いものと判断した。

(物件9)

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成元年 8月30日新築 36年 0年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 スレート葺 外 壁 スレート等	
床面積（現況）	449.50m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 倉庫 間取り 間取図参照	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。	
特 記 事 項	・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性は否定できない。詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・物件7と外壁が接着しており、内部で行き来できる構造となっている。 ・物件7及び9の建物は、消防署による立入検査で消防設備の不備を指摘されているとのことである。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格

目的土地の価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1-イ	10,000	0.99	25.36	0.90	225,000
1-ロ	10,000	0.99	13.26	0.90	118,000
1-ハ	10,000	0.99	51.38	0.90	457,000
2-イ	10,000	0.99	22.50	0.90	200,000
2-ロ	10,000	0.99	11.77	0.90	104,000
2-ハ	10,000	0.99	45.61	0.90	406,000
3-イ	10,000	0.99	10.99	0.90	97,000
3-ロ	10,000	0.99	5.75	0.90	51,000
3-ハ	10,000	0.99	22.26	0.90	198,000
4-イ	10,000	0.99	604.29	0.90	5,384,000
4-ロ	10,000	0.99	316.09	0.90	2,816,000
4-ハ	10,000	0.99	1,224.62	0.90	10,911,000
5-イ	10,000	0.99	429.63	0.90	3,828,000
5-ロ	10,000	0.99	224.73	0.90	2,002,000
5-ハ	10,000	0.99	870.67	0.90	7,757,000
6-イ	10,000	0.99	120.58	0.90	1,074,000
6-ロ	10,000	0.99	63.07	0.90	561,000
6-ハ	10,000	0.99	244.35	0.90	2,177,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

本物件に直接、規準すべき地価公示価格等がなかったため、近隣地域及び類似地域内の取引事例等を参考に標準画地価格を1㎡あたり10,000円と査定した。

イ 角地+5 高低差▲3 太陽光発電システムが存する▲3 0.99

ウ 地積：前記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 建物価格（物件 7, 8, 9）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
7	105,000	221.80	0.04	931,000

ア 再調達原価 : 105,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 221.80㎡

ウ 現 価 率

経過年数51年、経済的全耐用年数20年、

残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法(20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率 = $0.05 \times (1 - 20\%) \div 0.04$

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
8	180,000	約61.02	0.04	439,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 約61.02㎡

ウ 現 価 率

経過年数46年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、

観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

- ・ 現価率 = $\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 20\%) \div 0.04$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
未登記 1	180,000	約50	0.05	450,000

オ 再調達原価 : 180,000円/㎡

カ 現況延床面積 : 約50㎡

キ 現 価 率

経過年数25年超、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、
観察減価及び中古建物の市場性減価0%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

- ・ 現価率＝{残価率5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価0%)＝0.05

符号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物価格 (円) ケ×コ×サ
未登記 2	100,000	約5	0.05	25,000

ケ 再調達原価 : 100,000円/㎡

コ 現況延床面積 : 約5㎡

サ 現 価 率

経過年数20年超、経済的全耐用年数20年、
残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝0.05×(1－0%)＝0.05

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) ス	附属建物価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ
8	439,000	475,000	914,000

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
9	115,000	449.50	0.04	2,067,000

ア 再調達原価 : 115,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 449.50㎡

ウ 現 価 率

経過年数36年、経済的全耐用年数25年、
残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法(20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝0.05×(1－20%)＝0.04

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1-イ	225,000	0.30	法定地上権	67,000
1-ロ	118,000	0.30	法定地上権	35,000
1-ハ	457,000	0.10	敷地占有利益	45,000
2-イ	200,000	0.30	法定地上権	60,000
2-ロ	104,000	0.30	法定地上権	31,000
2-ハ	406,000	0.10	敷地占有利益	40,000
3-イ	97,000	0.30	法定地上権	29,000
3-ロ	51,000	0.30	法定地上権	15,000
3-ハ	198,000	0.10	敷地占有利益	19,000
4-イ	5,384,000	0.30	法定地上権	1,615,000
4-ロ	2,816,000	0.30	法定地上権	844,000
4-ハ	10,911,000	0.10	敷地占有利益	1,091,000
5-イ	3,828,000	0.30	法定地上権	1,148,000
5-ロ	2,002,000	0.30	法定地上権	600,000
5-ハ	7,757,000	0.10	敷地占有利益	775,000
6-イ	1,074,000	0.30	法定地上権	322,000
6-ロ	561,000	0.30	法定地上権	168,000
6-ハ	2,177,000	0.10	敷地占有利益	217,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1-イ	225,000	-67,000		1.00	0.60	90,000
1-ロ	118,000	-35,000		1.00	0.60	40,000
1-ハ	457,000	-45,000		1.00	0.60	240,000
2-イ	200,000	-60,000		1.00	0.60	80,000
2-ロ	104,000	-31,000		1.00	0.60	40,000
2-ハ	406,000	-40,000		1.00	0.60	210,000
3-イ	97,000	-29,000		1.00	0.60	40,000
3-ロ	51,000	-15,000		1.00	0.60	20,000
3-ハ	198,000	-19,000		1.00	0.60	100,000
4-イ	5,384,000	-1,615,000		1.00	0.60	2,260,000
4-ロ	2,816,000	-844,000		1.00	0.60	1,180,000
4-ハ	10,911,000	-1,091,000		1.00	0.60	5,890,000
5-イ	3,828,000	-1,148,000		1.00	0.60	1,600,000
5-ロ	2,002,000	-600,000		1.00	0.60	840,000
5-ハ	7,757,000	-775,000		1.00	0.60	4,180,000
6-イ	1,074,000	-322,000		1.00	0.60	450,000
6-ロ	561,000	-168,000		1.00	0.60	230,000
6-ハ	2,177,000	-217,000		1.00	0.60	1,170,000
7	931,000	+3,241,000	1.00	1.00	0.60	2,500,000
8	914,000	+1,693,000	1.00	1.00	0.60	1,560,000
9	2,067,000	+2,187,000	1.00	1.00	0.60	2,550,000
一括価格（合計）						25,270,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の競売市場の特殊性による修正率

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が、1万円未満のときは、千円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

固定資産税評価額(令和 7年 1月 1日)

物件 1	446, 220円
物件 2	396, 045円
物件 3	193, 362円
物件 4	10, 634, 910円
物件 5	7, 561, 098円
物件 6	2, 122, 024円
物件 7	388, 550円
物件 8	778, 826円
物件 9	4, 332, 560円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し (ゼンリン)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図
- 8 現況写真

以 上

位置図



登記年月日：昭和19年2月18日

230356

前 1163-1 後 利

地番	1163-1
土地の所在	鹿児島県姶良郡姶良町平松字利国 図面付1/24

昭和四年六月廿六日
作製者



計算式

$$10.6 \times 2.2 = 21.56$$

$$20.2 \times (6.2 + 3.4) = 16.6$$

$$10.6 \times 0.5 = 5.3$$

$$13.4 \times 4.5 = 21.95$$

$$14.7 \times 0.6 = 4.4$$

$$14.7 \times 0.5 = 7.35$$

$$\text{合計} 70.05 \text{ m}^2$$

14.7 x 0.5 = 7.35

$$14.7 \times 0.5 = 7.35$$

$$14.7 \times 0.5 = 7.35$$

$$14.7 \times 0.5 = 7.35$$

$$14.7 \times 0.5 = 7.35$$

$$14.7 \times 0.5 = 7.35$$

$$14.7 \times 0.5 = 7.35$$

$$14.7 \times 0.5 = 7.35$$

$$14.7 \times 0.5 = 7.35$$

$$14.7 \times 0.5 = 7.35$$

$$14.7 \times 0.5 = 7.35$$

$$14.7 \times 0.5 = 7.35$$

$$14.7 \times 0.5 = 7.35$$

$$14.7 \times 0.5 = 7.35$$

地積測量図

地番

1163-1

土地の所在

鹿児島県姶良郡姶良町平松字利国

図面付1/24

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

登記年月日：昭和59年6月9日

230357

前 163-3 後 新

地 番

1163-4

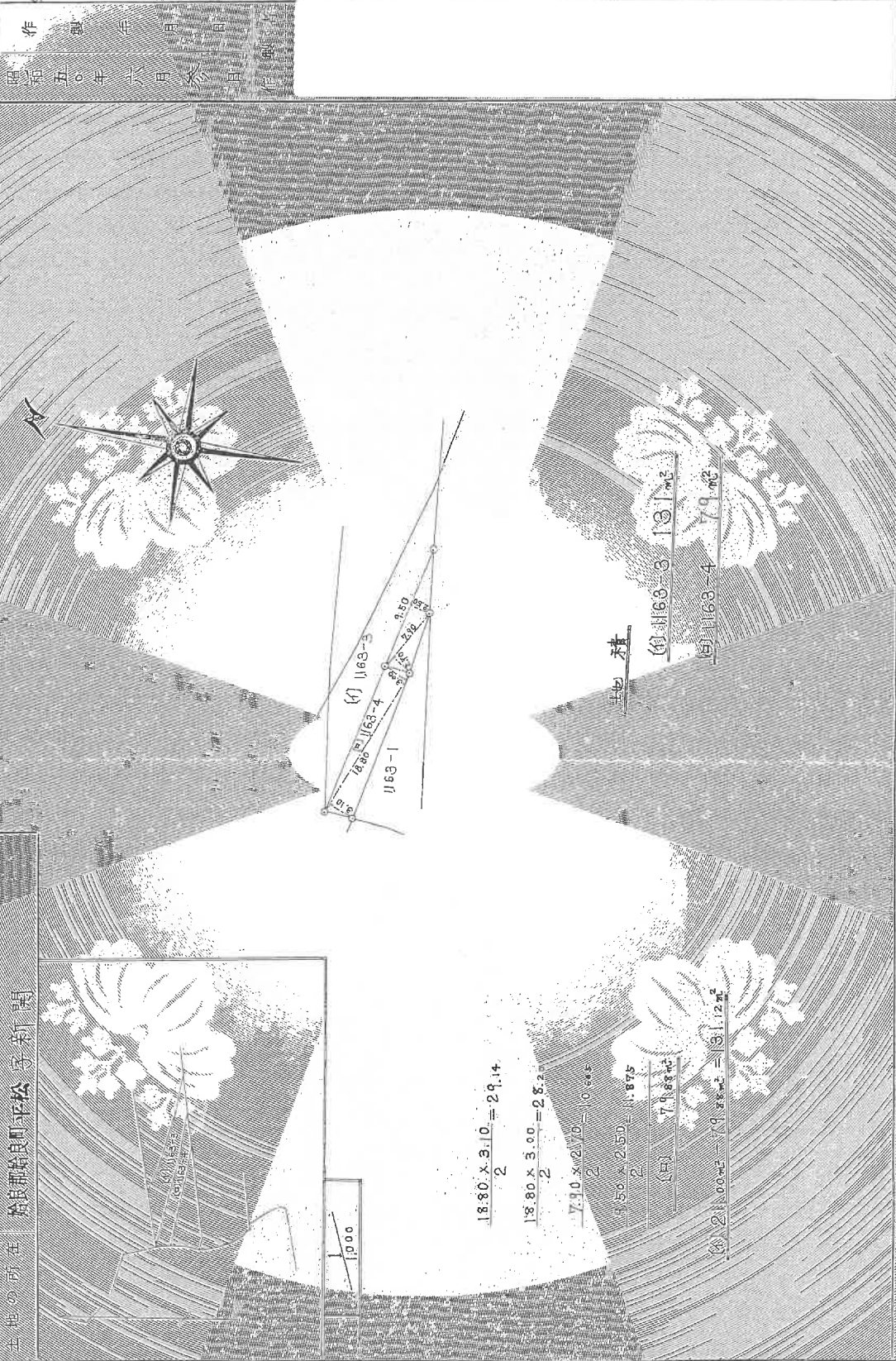
土地の所在 奈良郡奈良市平松区新閑

地積測量図

作 業 年 月 日

昭和五〇年六月六日

50. 6. 9



縮尺 1/500

(1/2)

請求番号：6-6

これは図面に記載されている内容を証明する土地である
(鹿児島地方務局 鹿児島支店管理)
令和7年6月23日 鹿児島地方務局

地積測量図写し
A3をA4に縮小

昭和四十九年四月一日

昭和四十九年三月七日

昭和四十九年三月七日

地積則重

送

3-1-69

始良郡始良町平松幸新聞

土地の所在

424

1000

計 算 書

$$16.7 \times 2.5 = 41.75$$
$$3 \times 27 = 32.77$$
$$4.1 \times 2.3 = 17.02$$
 $7.9 \times 7.2 = 56.88$
$$79 \times 19 = 1501$$

223.75

321634811-875

100

(日本土地家屋調査士会連合会 甲種)

$$\frac{R}{1-LU}$$

100

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿兒島地方法務局霧島支局管轄)

令和7年6月23日

鹿児島地方修局

文 学 作 品

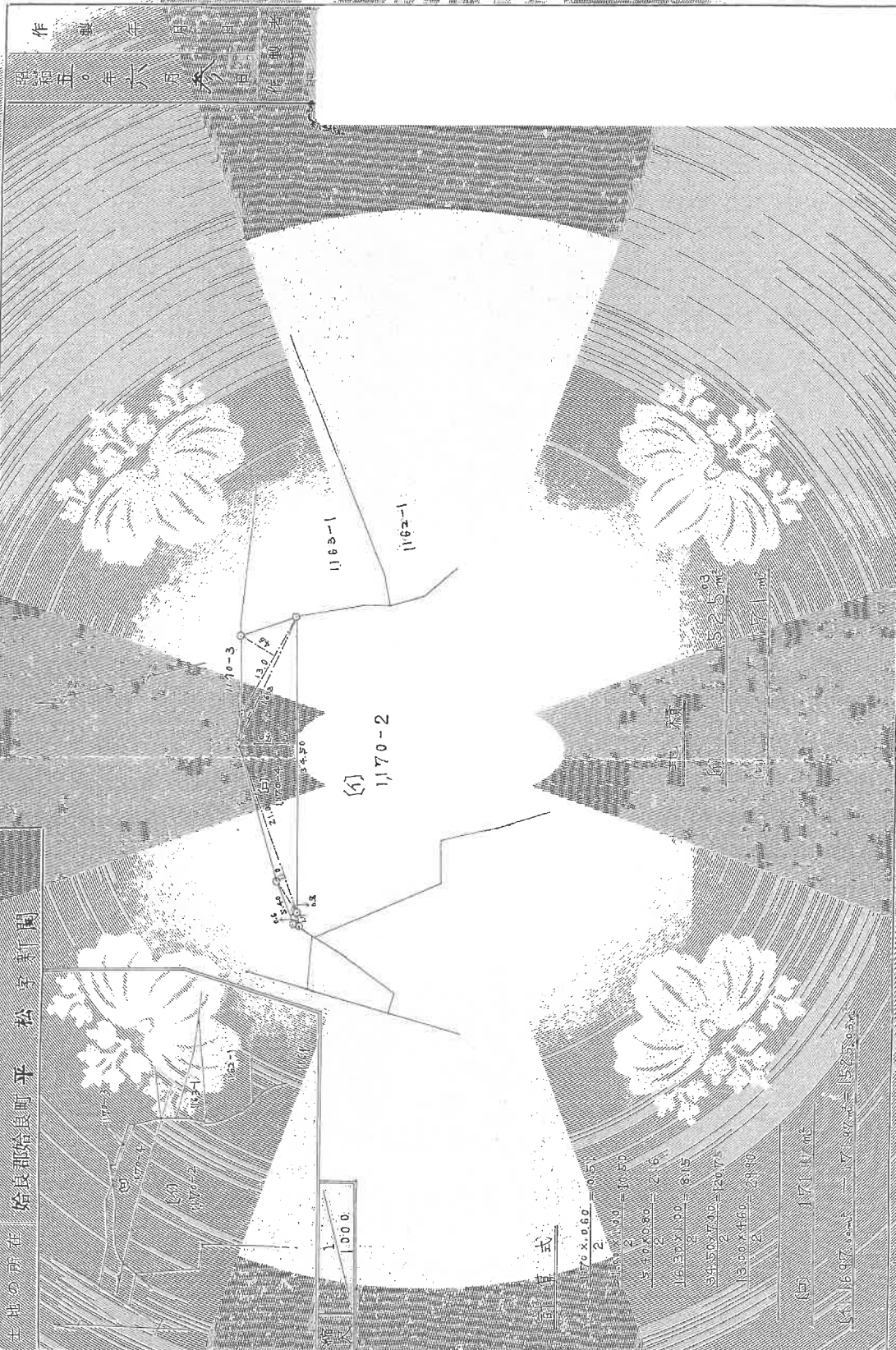
地積測量図写し
A3をA4に縮小

本页に図面に関する変更内容を示す。

1170-2
後・前

所在地 平良郡始良町松屋新聞

昭和五〇年六月



箱 尺 1500

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
(鹿児島県地方務局 霧島文司 提供)

令和7年6月23日 鹿児島県地方務局

鹿兒島地方事務區

地積測量図写し
A 3をA 4に縮小

譜求番号: 6-8

A

345936

1170-1

1170字新開 1170字新開

建初区

床面積

20.22 $\frac{1}{2}$
 $20.22 = (0.28 + 0.5) \sqrt{1 \times 0.22}$
 $20.22 = 0.28 + 0.5 \times 0.28$

1170-2

222

1175

(田) 連 15

留本土地主調查委員會(附)

值 尺

(1/4)

請求番号：6-2

これは図面に記録されている内容を「説明」し、十面にある
(鹿児島県地方公務局霧島支庁管理課)
令和7年6月23日 鹿児島県地方公務局

令和7年6月23日

鹿兒島地方事務

建物図面・各階平面図写し

A 3をA 4に縮小

登記年月日 昭和55年2月12日

これは図面に記録されている図面を証明する書面である。
(鹿児島県地方事務局霧島支庁管理課)
令和7年6月23日 鹿児島県地方事務局長 佐々木 浩

令和7年6月23日

鹿児島地方税务局

登

建物図面・各階平面図写し

A 3 を A 4 に縮小

請求番号：6-3

(鹿兒島県土地家屋調査士会用紙)

345938 各階平面図

建 筑 物 面 积

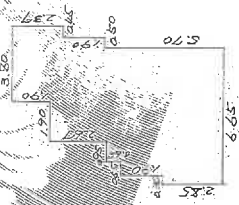
只番屋家

名勝五

始建所
新字平松町長郡始

55. 2. 12

圖面附註



床面槽

235	0.3550	11	0.30	X	0.30
0.65	3.0875	11	4.75	X	4.75
1.90	1.3000	11	5.40	X	5.40
1.95	1.3300	11	5.80	X	5.80
2.85	2.4145	11	6.15	X	6.15
2.95	1.0665	11	6.50	X	6.50
3.2	2.1350	11	6.90	X	6.90
3.5	3.0215	11	7.30	X	7.30

作者

1/2 只

申請人

一
風
雲

A

登記年月日：平成29年10月17日

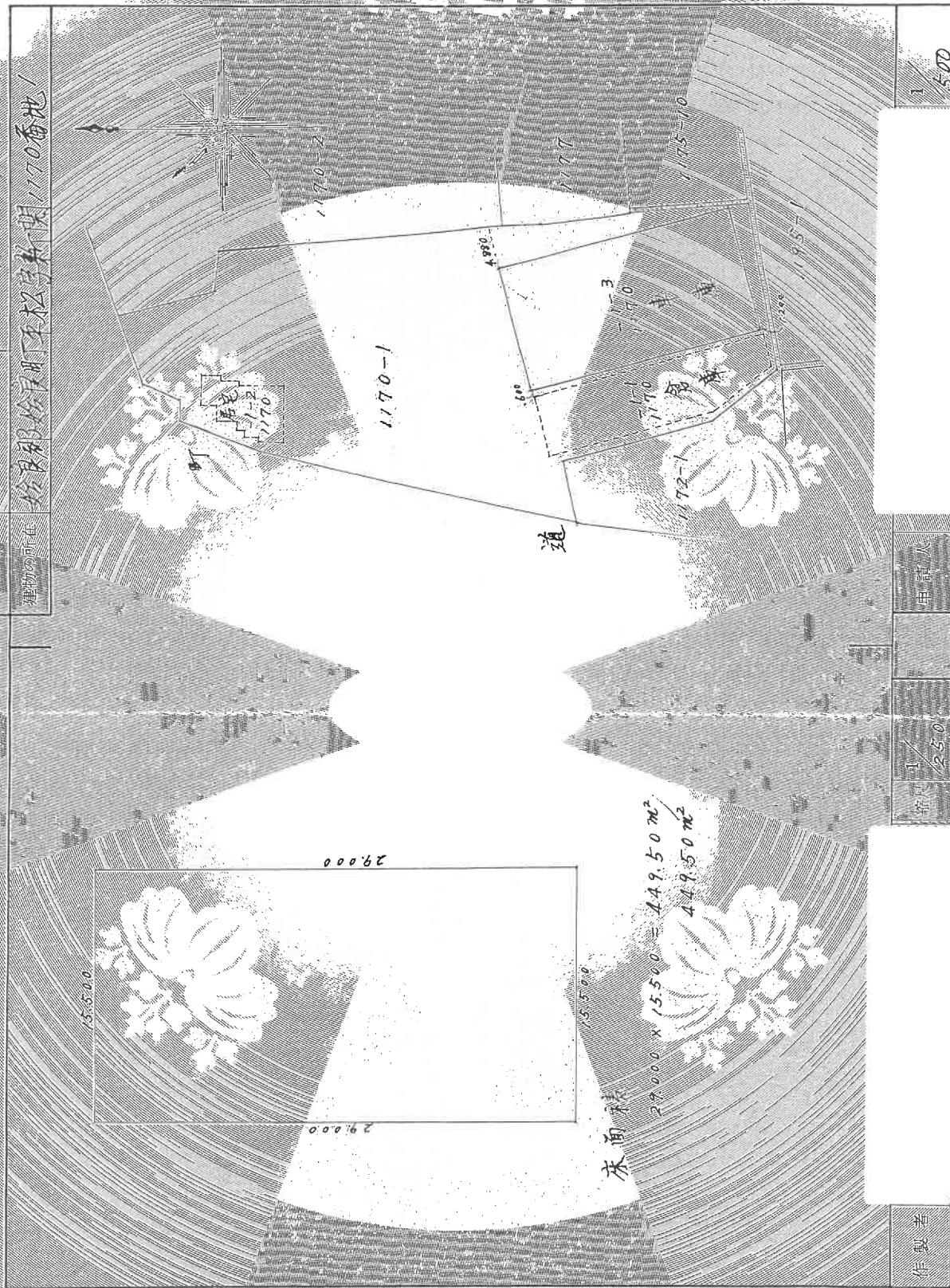
図面に図面に関する変更内容を示す。

345939 各階平面図

建物図面
各階平面図

登記番号
345939-1-3

建物の所在
松戸市松戸区1170番地1



(日加算)

1/500

申請人

1/250

作成者

(日本土地登記調査士会連合会関係)

これは図面と記載された内容と一致する旨を証明する図面である。

(鹿児島地方裁判所審判部書記官)

令和7年6月23日

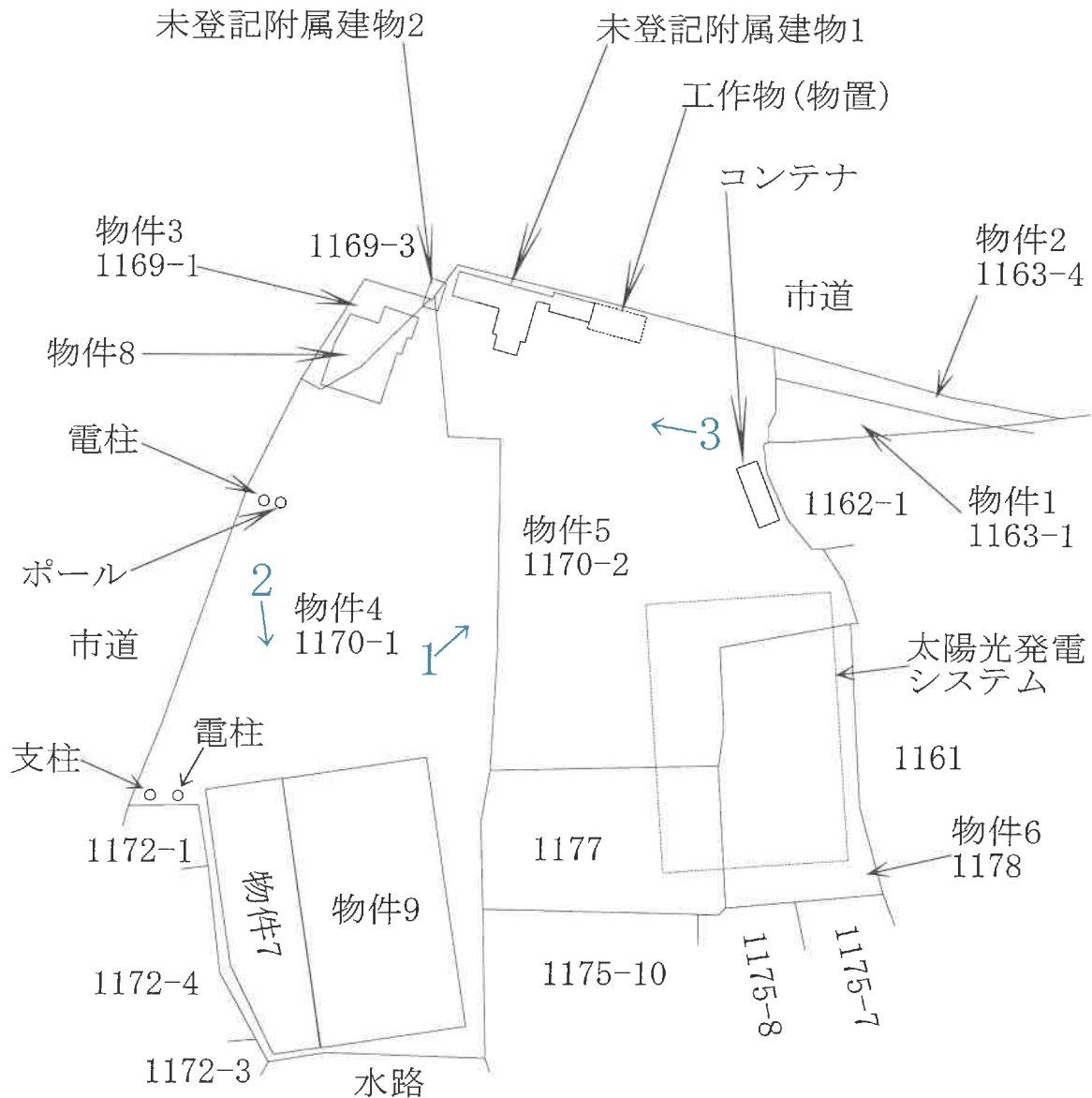
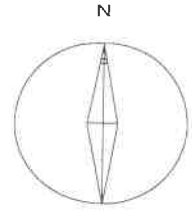
鹿児島地方裁判所

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

請求番号：6-4

土地建物位置関係図



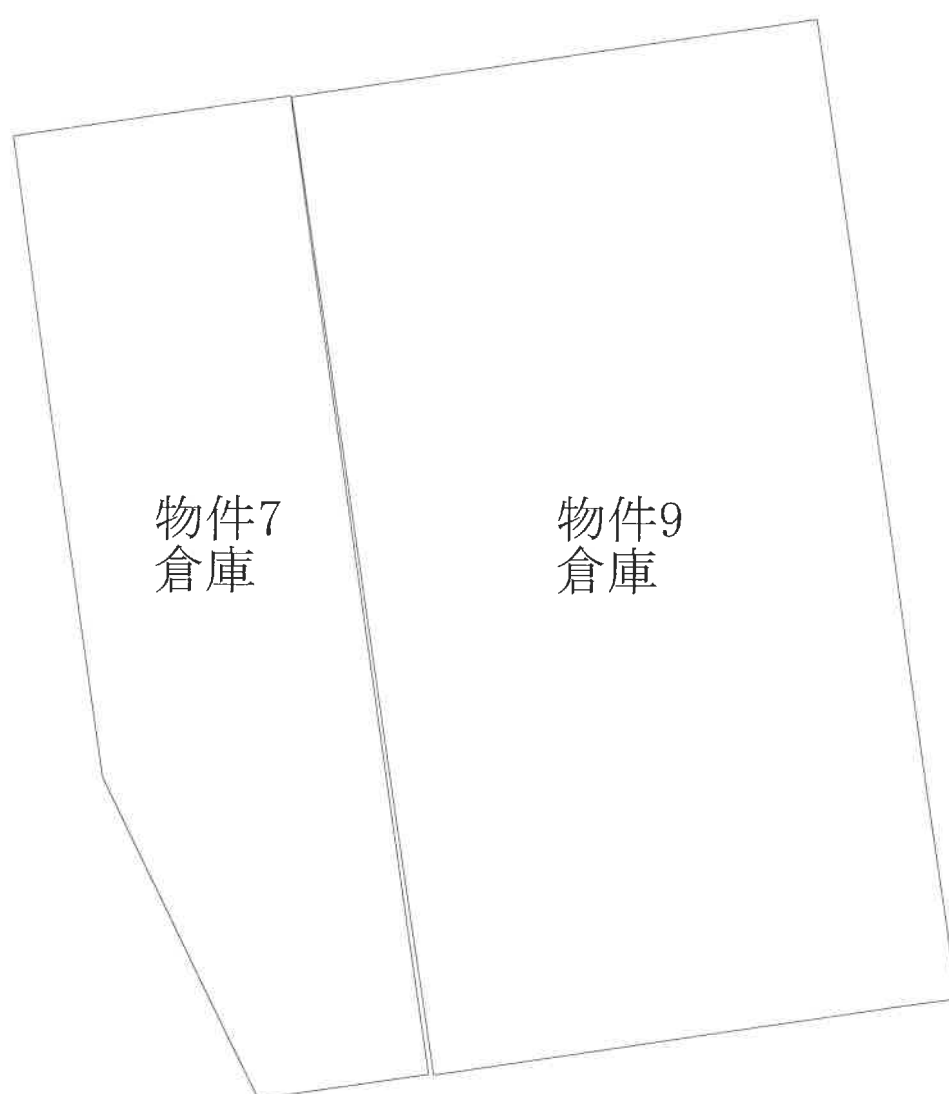
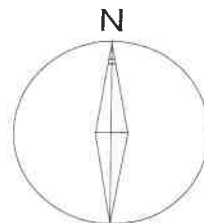
未登記附属建物1:事務所・木造陸屋根平家建・約50㎡

未登記附属建物2:便所・木造陸屋根平家建・約5㎡

←写真撮影位置

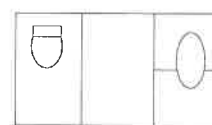
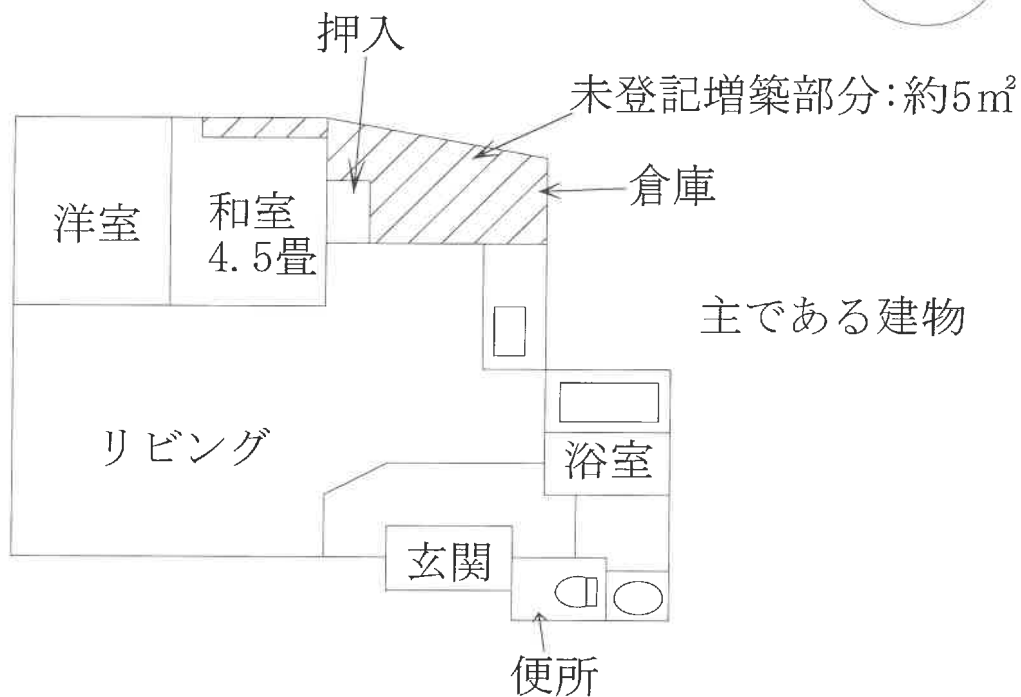
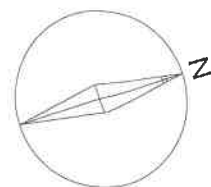
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図（物件7・9）



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図 (物件8)



未登記附属建物2・便所

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



No.1



No.2

物件7

物件9



No.3

物件8 主